

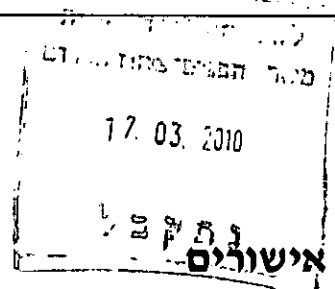
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 179/102/02/5

שם תוכנית: "קרית מדע באר-שבע"

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: באר שבע
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת



מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="300 913 750 1216" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 179/102/02/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16/09 לאשר את התכנית יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="268 1274 790 1480" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 179/102/02/5 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6092 מיום 16/09</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

ירידת מחנות צה"ל לדרום ויוזמה משותפת של עיריית באר שבע, אוניברסיטת בן גוריון וחברת KUD International להקמת פארק טכנולוגי מודרני במקום, חייבו רה-תכנון של המקום. התכנית שלהלן, מציעה ליצור מתחם תעסוקה עירוני הכולל שטח פארק מדע וקמפוס טכנולוגי צבאי. יצירת מתחם עירוני זה, הנקשר אל תחנת הרכבת והאוניברסיטה תאפשר התפתחות ברמה גבוהה של העיר לנושא תעשיות עתירות ידע. פארק המדע יהיה פעיל בכל שעות היום כולל בשעות הערב ויבנה בסטנדרטים אחידים כמקשה אחת על ידי גורם אחד. התכנית המאושרת החלה במקום כללה הוראות מפורטות המגבילות את הפתרונות הפונקציונאליים במגרש ואת האפשרות להתאים את תכנון הפארק לצרכים הנייל, בעיקר את פתרון החניה שנקבע במגרשים ביעוד חניון. השינויים הנייל יצרו צורך באישור תכנית בניין עיר חדשה המאפשרת בניית חניונים מקורים בתחומי המגרשים, חלוקת שטחי הבניה בין המגרשים תוך התאמתם לשלבי הביצוע המתוכננים, תוספת שטחי שירות תוך מתן מענה לפתרון החניה המוצע, ועוד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"קרית מדע באר-שבע"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
179/102/02/5	מספר התוכנית	
504.70 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
17.01.2010	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 574,750
קואורדינטה Y 182,250

התכנית גובלת ברח' בני"צ כרמל מצפון, רצועת הרכבת מדרום, רחוב האורגים ממזרח ורחוב אורי צבי גרינברג ממערב.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות רשות מקומית באר-שבע

התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב שכונה באר-שבע

בסמוך לאוניברסיטה ולתחנת רכבת באר שבע צפון.
דרך האוניברסיטה, רחוב בני"צ כרמל ל"ר מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38063	בהסדר	חלק מהגוש	-	6,8,9,10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תכנית זו כפופה לכל תכניות המתאר החלות בתחום התכנון המקומי באר שבע וכוללות את תחום תכנית זו

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
102/02/5	כפיפות	בתחום גבולות התכנית	1610	12/3/1970
103/102/02/5	שינוי	בתחום גבולות התכנית	5213	6/8/2003
139/102/02/5	כפופה	בתחום גבולות התכנית	5629	15/2/2007
154/102/02/5	כפופה	בתחום גבולות התכנית		8/3/2009

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עוזי גורדון- אדרכלים בע"מ.	17.01.2010	-	25	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עוזי גורדון- אדרכלים בע"מ.	17.01.2010	1	-	1:2000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עוזי גורדון- אדרכלים בע"מ.	17.01.2010	1	-	1:750, 1:1250	מנחה	תכנית בינוי
	משרד התחבורה	מהוד	17.01.2010	1	-	1:1250	מנחה	נספח וחליה תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	פרטי ומשפחה	שם / ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	08-6479333	-	08-6461226	רגב שדרות אוני בן גוריון 653 ב"ש	51-3393-025	חברת נגב (באר) שבט הייטק בע"מ	-	-	-	-	-

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	פרטי ומשפחה	שם / ומשפחה	מקצוע / תואר
-	08-6479333	-	08-6461226	שדרות רגב אוני בן גוריון בנגב ת.ד. 653 ב"ש	51-3393-025	חברת נגב (באר) שבט הייטק בע"מ	-	-	-	-	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר פרטי ומשפחה	שם / ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
-	08-6231951	-	08-6263751	מחוז דרום קרית הממשלה ב"ש	-	מנהל מקרקעי ישראל	-	-	-	-	-
-	08-6479333	-	08-6461226	שדרות רגב אוני בן גוריון בנגב ת.ד. 653 ב"ש	51-3393-025	חברת נגב (באר) שבט הייטק בע"מ	-	-	-	-	חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר פרטי ומשפחה	שם / ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Dorit_s@gordoni-ltd.co.il	04-8580066	050-5202915	04-8580077	קרן היסוד 15, טירת כרמל	512222738	עוזי גורדון בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים	00627214	6661	00627214	אדריכל	עורך ראשי
mahod@mahod.co.il	08-6288070	054-4336927	08-6288060	יהודה הנחתום 4, ב"ש	511677445	מחוז בע"מ	05923578	6785	05923578	מהנדס	יועץ תענה
mahod@mahod.co.il	08-6288070	054-4336927	08-6288060	יהודה הנחתום 4, ב"ש	511677445	מחוז בע"מ	05923578	459	05923578	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ולמ"ב	הועדה למתקנים בטחוניים, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מתחם תעסוקה עירוני ואשכול התקשוב של הצבא.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי חלק של שטח המיועד לתעסוקה, לשטח מחנה צבאי ושינויים תכנוניים בחלק שנותר והמיועד לתעשייה עתירת ידע.
- ב. קביעת הנחיות, מגבלות וזכויות בניה.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	504.70
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		151,240	- 168,060	319,300	מ"ר	קרית מדע/תעשייה עתירת ידע
		172,400	+ 172,400	0	מ"ר	מחנה צבאי
		10,500	+ 10,500	0	מ"ר	מתקנים הנדסיים
		0	- 57,820	57,820	מ"ר	חניון

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
1,2,3,4,5,7,9,10	1-10	תעשייה עתירת ידע
	301	שצ"פ עם הנחיות מיוחדות
	700	מחנה צבאי
	601, 600	מתקנים הנדסיים
	302-308	שצ"פ
	800, 801	חניון
	400-407	דרך מאושרת
	450-460	דרך מוצעת
	900	שביל
	500	יער

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: קרית מדע, תאי שטח 1-10	4.1
---	------------

שימושים	4.1.1
----------------	--------------

- א.** מיועד להקמת מבנים עבור תעשיות עתירות ידע מוטות מחקר ופיתוח, כגון: מעבדות, מכוני מחקר (היי-טק), מכוני הוראה ובתי ספר לחינוך טכנולוגי, לרבות הפעילויות הנלוות להם בתחום התחזוקה והשירותים הנלווים לפעילויות אלו, אנטנות תקשורת, ושרותי רווחה לעובדים ולחניה עילית ותת קרקעית.
- ב.** בכל מקרה, השטח המקסימאלי שיותר לשימוש משרדים בכל תא שטח, לא יעלה על 30% מהשטחים העיקריים המותרים בו.
- ג.** חזית מסחרית: באזורים בהם מסומנת חזית מסחרית, יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע, למעט שימושים המייצרים רעש והפרעה לשימושים אחרים בסביבה כגון: אולמות ארועים. שימושים אלה יותרו בתנאי שאינם יוצרים זיהום אוויר סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס העיר או היחידה לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי.

הוראות	4.1.2
---------------	--------------

- א.** שטחי בניה יותר ניווד שטחי שירות ממגרש למגרש בשיעור של עד 15% משטח השירות של המגרש המקבל, ובלבד ששה"כ שטחי השירות הכולל בתחום התכנית לא יעלה על האמור בסעיף 5.0 להלן.
- יותר ניווד שטחי שירות, לרבות שטחי חניה, מקומות שמעל מפלס הכניסה אל קומות שמתחת למפלס הכניסה ללא שינוי במספר הקומות התת קרקעיות.
- ב.** קווי בניין ותכסית
- קווי הבניין העל קרקעיים במרווחים הקדמיים יהיו אפס. תחול חובת בניית קולונדה בחזית תאי שטח 1,2,3,4,5,7,9,10 כאמור בסעיף (ה) להלן.
 - המבנים יפנו חזית בקו בניין אפס לגבול המגרש. מבנים פינתיים יבנו בקו בניין אפס לשני גבולות המגרש, יחד עם זאת בתכנון המפורט של המבנים יובטח שדה ראיה לנוסעים בדרכים הגובלות על פי הנחיית מהנדס תנועה.
 - יותר קו בניין אפס בכל המרווחים לבניה תת-קרקעית.
 - בתאי שטח בהם יוקמו יותר מבניין אחד, המרחק המינימאלי בין הבנינים לא יפחת מ 10 מ'. המרחק המינימאלי בין מבנה עיקרי

למבנה חניה לא יפחת מ-6 מ'. יותר מרווח אפס לגשרים ולמבני גרעינים.

- התכנית המפורטת בסעיף 5 להלן, תחושב רק למבנים שמעל פני הקרקע. מתחת לפני הקרקע תותר תכנית של 100%.

- הגבהים ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת לבניין עד מפלס הגג העליון. מעל מפלס זה יותרו מעקות, מבני גג ומתקנים בגובה שלא יעלה על 6.0 מ'.

ג. גובה הבניינים

- במגרשים בהם פני הרחוב משופעים ביחס לרצפות הבניין, יוגדרו כמה כניסות קובעות בתנאי שכל כניסה תהיה, במפלס הרחוב או מעליו.

- בתחום התכנית לא יותרו סככות.

ד. עיצוב הבניינים

- בתחום התכנית לא יותרו גגות רעפים. במרבית שטח התכנית הגגות יהיו שטוחים, למעט במקרים בהם יתיר מהנדס העיר עיצוב גג בעל איכויות אדריכליות מחומרים אחרים. עיצוב הגגות יתחשב בנצפות הגגות מאדנרטת הנגב הסמוכה ומהבניינים הסמוכים.

- במסגרת תכנית הבינוי תינתן התייחסות מיוחדת לעיצוב חזיתות כל המבנים לרבות מבני החניה, במיוחד לאלה הפונים לדרך האוניברסיטה, בדגש על הסתרת המכוניות.

- תותר בליטה של אלמנטים להצללה מעבר לקו רחוב עד למרחק של 1.5 מ' מקצה המדרכה, ומעל גובה של 2.4 ממפלס המדרכה הסמוכה, לאישור מהנדס העיר. הבליטות תעוצבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה ופרטיהן יאושרו על ידי מהנדס העיר.

- דופן המגרשים הפונים לדרך מס' 3 ולשביל (תא שטח 900) תהיה אחידה בגובהה ובעיצובה לאורך הרחוב. תותר בניית מבנה חניה על דופן זו ובלבד שישולבו בו שטחים עיקריים באופן בו תעוצב חזית אחידה בגובה כאמור.

- בתכנון המבנים יושם דגש על תכנון מעטפת הבניינים במטרה ליצור קמפוס בעל שפת עיצוב אחידה, באישור מהנדס העיר.

- תומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.

- מתקני הגג יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.

- לאורך דרך מס' 3 והכרות שנסמכות עליה, לאורך השביל (תא שטח 900) ובתא שטח 7 בחזית דרך מס' 4, במקום המסומן בתשריט כחזית מסחרית יותרו שטחי מסחר בקומת הקרקע. בחזיתות המסחריות חלה חובת בניית קולונדה. החזיתות המסחריות יעוצבו כך שתיבנה קולונדה ברוחב שלא יפחת מ-3.6 מ' ובגובה שלא יפחת מ-6 מ'.

ה. מבנים עם חזית מסחרית

הויטריות יבנו בנסיגה של לפחות 3.6 מ' מקו הרחוב. גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 6 מ' ברטו.

- בתאי שטח 7, 1-5, 9-10, בחזית המסומנת כחזית מסחרית, תובטח זכות מעבר להולכי רגל בלבד. בשטח זה תרשם זכות מעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה או כהערת אזהרה כתנאי לאיכלוס המגרשים הנ"ל, המוקדם מביניהם. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים לאחזקתם התקינה של שטחים אלו. תרשם הערה על כך בלשכת רשם המקרקעין.

הנחיות משרד הבריאות למבנים עם חזית מסחרית

בתאי שטח 7, 1-5, 9-10 בהם מותרת חזית מסחרית, על המבנים לעמוד בהנחיות הבריאות הבאות:

1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף קריית המדע, לכל עסק תהיה כניסה נוספת מחצר המשק.
2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין
3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטרית (מים וביוב) ברצפה של אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

1. פיתוח המגרשים השטחים הפתוחים במגרשים יוגנוו. השטחים הפתוחים במגרשים הגובלים בשדרה המרכזית (דרך מס' 3 והשביל) יפותחו כך שישתלבו בפיתוח השדרה. במידה ובאזור הפתוח שבמגרש יפותחו אזורי שרות לפריקה וטעינה, תיבנה על גבול המגרש גדר אשר תסתיר את המבט אל החצרות. אופי הגדר ופרטיה יקבעו בתכנית הבינוי כאמור בסעיף 6.1 להלן.

4.2	שם ייעוד: מחנה צבאי - תא שטח 700
4.2.1	שימושים

א. מיועד להקמת מבנים עבור אשכול התקשוב לשימושי מחקר פיתוח והוראה לרבות: מבני משרדים, מעבדות, מחסנים, מגורי חיילים, מבנים ומתקנים ללימוד הדרכה והתכנסות, מתקני תקשורת, מערכות תשתית הנדסית לסוגיה, מתקנים ומבנים לשירותי רווחה, תרבות, בידור, הסעדה, בריאות, מסחר, דת, נופש וספורט, מבני חניה, מבני מלאכה, מתקנים הנדרשים לצרכי אבטחה ומיגון המחנה, מטווח סגור, גידור וכל מבנה או מתקן שנועד בעיקרו לשרת את תפקודי המחנה. שימושים אלה יותרו בתנאי שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים מעבר לסטנדרטים ותקנים מותרים.

4.2.2	הוראות	
א.		תכנון המתחם הצבאי יתבסס על העקרונות המפורטים להלן:
ב.		בדופן המערבית של תא שטח זה בהמשך כביש מס' 3, בשביל (תא שטח 900) תתוכנן כניסת הולכי רגל ראשית לתא שטח זה. בהמשך לכניסה זו יתוכנן ציר הולכי רגל אשר יהווה ציר עיקרי לתנועה במגרש.
ג.	קווי בניין ותכסית	<ul style="list-style-type: none"> • קו הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט. • התכסית המפורטת בסעיף 5 להלן, תחושב רק למבנים שמעל פני הקרקע. מתחת לפני הקרקע תותר תכסית של 100%. • במרווחים תותר הקמת גדרות ומבני כניסה.
ד.	גובה הבנינים	<ul style="list-style-type: none"> • גובה הבנינים יהיה עד 6 קומות בגובה שלא יעלה על 31 מ'. • תותר הקמת מבנים תת קרקעיים מתחת למפלס הקרקע. • התאמות לטופוגרפיה או לצרכים פונקציונליים תאפשרנה שינויים בגובה המבנים עד 20% מהגובה הרשום בסעיף 5 להלן.
ה.	עיצוב המבנים	<ul style="list-style-type: none"> • בתחום התכנית לא יותרו גגות רעפים. במרבית שטח התכנית הגגות יהיו שטוחים, למעט במקרים בהם תתיר הולמ"ב בתיאום עם מהנדס העיר עיצוב גג בעל איכויות אדריכליות מחומרים אחרים. עיצוב הגגות יתחשב בנצפות הגגות מאדנרטת הנגב הסמוכה. • במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תינתן התייחסות מיוחדת לעיצוב חזיתות המבנים הפונים לדרך האוניברסיטה, באישור הולמ"ב ובתאום עם מהנדס העיר. • כל המבנים יהיו מבניה מסיבית קשה.
ו.	גדרות	<ul style="list-style-type: none"> • הגידור ההקפי של תא השטח יעשה על ידי פרט גידור שיאושר על ידי הולמ"ב בתיאום עם מהנדס העיר.
ז.		<ul style="list-style-type: none"> • בסמכות הועדה למתקנים בטחוניים לאשר הקלה מהוראות העיצוב האדריכלי בתיאום עם מהנדס העיר. הסטייה מהוראות אלו לא תיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
ח.		<ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת מתקנים יעודיים דוגמת אנטנות, בגובה של עד 50 מ' מעל פני הקרקע.
ט.		<ul style="list-style-type: none"> • בכל תחומי המחנה תותר הקמת מערכות ומתקני תשתית הנדסית מכל הסוגים על קרקעיות ותת קרקעיות.
י.	תנאים להיתר בניה	<ul style="list-style-type: none"> • תכנון והקמת מתקני תשתית הנדסית, לגביהם חלות הוראות תכנית מתאר ארצית ו/או מחוזיות, יותרו בכפוף לעמידה בהוראות התכניות כאמור החלות על המתקנים ועפ"י כל דין. • (1) היתרי בניה בתא שטח זה, מכח תכנית זו יינתנו עפ"י פרק ו' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ע"י הועדה למתקנים בטחוניים. • (2) תנאי למתן היתר בניה למתחם/לאזור ע"י הולמ"ב יהיה הגשת תשריט/מפה/נספח שיאושר ע"י הועדה למתקנים בטחוניים ויהווה חלק מהליך מתן היתרי בניה בתחום המחנה הצבאי. ה"מפה" תכלול את

- אזורי הבינוי בכתמים כשעל גבי כל מתחם יפורטו השימושים ומגבלות הבניה כדוגמת מספר הקומות המרבי, היקפי הבניה המרביים, התכסית המותרת, קווי בניין וכד'. והכל בכפוף להוראות התכנית התקפה.
- (3) היקף תכסית המבנים והיקף השטחים הפתוחים והמגוונים יבחנו ברמה של מתחמי התכנון.
- (4) היתר להקמת מבנה בודד ינתן על ידי רשות הרישוי הצבאית, בהתאם להוראות התכנית ולהוראות פרטניות שיינתנו על ידי הולמ"ב למתחם התכנון הרלוונטי.

4.3	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים - תא שטח 600
------------	--

4.3.1	שימושים
--------------	----------------

- א. תא שטח 600, ישמש להקמת מתקנים ומבנים לתשתית ההנדסית של המחנה הצבאי, כגון: מרכז אנרגיה, תחנת משנה לחשמל, וכדומה, וכל שימוש אחר שנועד לתמוך בשימושים אלה. תכנון והקמת מתקני תשתית הנדסית, לגביהם חלות הוראות תכנית מתאר ארצית ו/או מחוזיות, יותרו בכפוף לעמידה בהוראות התכניות כאמור החלות על המתקנים ועפ"י כל דין.

4.3.2	הוראות
--------------	---------------

- ההוראות המפורטות בסעיף 4.2.2 לעיל, יחולו גם על תא שטח זה בנוסף להוראות המפורטות להלן:
- א. גובה המבנים והמתקנים יהיה עד 31 מ' מעל פני הקרקע.
- ב. גובה מתקנים יעודיים כגון ארובות או תרנים ייקבע בהתאם לדרישות הטכנולוגיות והסביבתיות.
- ג. בכל תחומי השטח למתקנים הנדסיים תותר הקמת מערכות ומתקני תשתית הנדסית מכל הסוגים, על קרקעות ותת קרקעות.
- ד. תנאים (1) היתרי בניה בתא שטח זה, מכח תכנית זו יינתנו עפ"י פרק ו' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ע"י הועדה למתקנים בטחוניים. להיתר בניה
- (2) תכנית מערכת תשתית הנדסית תוגש על רקע תכנית כוללת לתשתיות של המחנה הצבאי כולו (תאי שטח 600 ו-700)
- (3) תכנית לביצוע עבודות עפר תכלול מאזנים כמותיים של נפחי החפירה והמילוי. עודפי עפר, באם יהיו, יסולקו לאתרים שיקבעו ע"י הולמ"ב בהתאם לנחיות מינהל התכנון במשרד הפנים כפי שיהיו בתוקף.

4.4	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים - תא שטח 601
------------	--

4.4.1	שימושים
--------------	----------------

א. ישמש לחדר טרנספורמציה לשטח פארק המדע.

4.4.2	הוראות
--------------	---------------

א. תכנון המבנה יתייחס אל הטופוגרפיה והשיפועים המתוכננים בשצ"פ הגובל באופן בו ישולב המבנה בפיתוח.

4.5	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח, תאי שטח 302-308
------------	---

4.5.1	שימושים
--------------	----------------

א. מיועד לגינון, לנופש פעיל ונוי, שבילים להולכי רגל, שדרות, קירות תמך, דרכים לרכב חרום ולשרות צרכי השטח הציבורי הפתוח, רחבות מרוצפות, ככרות ולמעבר מערכות תשתית, ובלבד שמערכות תשתית אלה יהיו תת קרקעיות ובאישור מהנדס העיר.

ב. תא שטח 303 יהווה פארק מרכזי לקרית המדע.

שטח זה יהיה גן לכלל תושבי העיר בו יתקיימו פעילויות פנאי כגון: ספורט עממי, פיקניק, ושירותים ציבוריים. הגן יפותח כך שמרביתו יהיה מגונן בהתאם לתנאי האקלים והסביבה בבאר שבע ובהתייחסות לפיתוח אנדרטת הנגב הסמוכה. תכנון הגן ייקח בחשבון את הקשר החזותי בין השבילים המגיעים אל הגן ואנדרטת הנגב. כל זאת, על מנת לא לחסום מבטים אלה ולהשאירם פתוחים וזמינים לבאי הגן ומשתמשי קרית המדע.

4.5.2	הוראות
--------------	---------------

תאי שטח 302, 305-308 יפותחו בד בבד עם פיתוח הדרכים הגובלות בהם.

4.6	שם ייעוד: שצ"פ עם הנחיות מיוחדות - תא שטח 301
------------	--

4.6.1	שימושים
--------------	----------------

א. מיועד לגינון, לרחבות מרוצפות, ככרות, שבילים להולכי רגל, שדרות, קירות תמך, ולמעבר מערכות תשתית, ובלבד שמערכות תשתית אלה יהיו תת קרקעיות ובאישור מהנדס העיר.

ב. מיועד לבתי קפה ומסעדות בהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר שטח עיקרי.

4.6.2	הוראות
--------------	---------------

א. השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם פיתוח השדרה המרכזית - דרך מסי 3.

ב. שטחי המסחר שיבנו בו יהיו בשני מבנים לכל היותר. העמדת המבנים תשולב בשטח הפתוח באופן בו השטח הפתוח יהיה רציף ונגיש להולכי רגל בכל חלקיו.

ג. פתרון החניה לשטחי המסחר הנ"ל יהיו ברחובות הסמוכים.

4.7	שם ייעוד: חניון תאי שטח 800-801
4.7.1	שימושים
א.	תא שטח 800 מיועד לחניון מגוון אשר ישמש את המבקרים והמטיילים בפארק המרכזי הכולל את תאי שטח 500 ו-303 אשר יתוכננו כשטח פתוח רציף. לא תותר בו בניית מבנה חניה.
ב.	תא שטח 801 מיועד לחניון מגוון אשר ישמש את כלל הציבור.
4.7.2	הוראות
א.	בתכנון החניונים ישולבו עצי צל בוגרים וגינות. פיתוח החניון שבתא שטח 800 יעשה בד בבד עם פיתוח דרך מס' 8, פיתוח החניון שבתא שטח 801 יעשה בד בבד עם פיתוח דרך מס' 1.
4.8	שם ייעוד: דרכים
4.8.1	שימושים
	בתחום זה יותרו רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות, התקנת מתקנים ככל הדרוש לשם תפקוד הדרכים כולל: גשרים, מתקני חניה מערכות תשתית עירוניות ומעברים תת-קרקעיים.
4.8.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למסומן בתשריט. בתחום זה יותרו רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות, התקנת מתקנים ככל הדרוש לשם תפקוד הדרכים כולל: גשרים, מתקני חניה, מערכות תשתית עירוניות ומעברים תת-קרקעיים.
ב.	הדרכים יסללו ויפותחו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת שתוגש לאישור העיריה
ג.	לאורך דרכים מס' 2,3,5 ו-1 יפותחו שבילי אופניים בד בבד עם פיתוח המתחם.
4.9	שם ייעוד: יער, תא שטח 500
4.9.1	שימושים
	בשטחים אלו יותרו שימושים המוגדרים ביעוד יער נטע אדם קיים עפ"י תמ"א 22.
4.9.2	הוראות
א.	בשטחים אלו יחולו הוראות יער נטע אדם קיים עפ"י תמ"א 22.
ב.	שטח זה יתוכנן כרצף יחד עם השצ"פ שבתא שטח 303.
4.10	שם ייעוד: שביל, תא שטח 900
4.10.1	שימושים
	ישמש לרחבת שהיה, מעבר הולכי רגל, מסלולי אופניים, גינות תשתיות ורכב חירום.
4.10.2	הוראות
	השביל יהווה המשך של השרדה המרכזית, הוא יסלל כחלק מפיתוח השדרה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת שתוגש לאישור העיריה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מונה (מטר)	תכנית משטח (תא השטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' הטא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שרות אחור	שרות חניה	עיקרי	שרות אחור	שרות חניה				עיקרי
על פי המסומן בתשריט			2	5	26	עד 85%	ל"ר	28,960	730	4,100	0	4,700	4930	13,580	6,440	1	העי עתירת ידע
על פי המסומן בתשריט			2	5	26	עד 85%	ל"ר	33,020	950	5400	0	4,800	4,900	16,420	8,470	2	
על פי המסומן בתשריט			2	5	26	עד 85%	ל"ר	33,165	995	5,650	0	4,800	4,750	16,420	8,860	3	
על פי המסומן בתשריט			2	5	26	עד 85%	ל"ר	63,635	1,700	9,665	0	9,150	9,580	32,990	15,160	4	
על פי המסומן בתשריט			3	5	26	עד 85%	ל"ר	37,500	1,680	9525	0	5,200	2595	17,950	7,470	5	
על פי המסומן בתשריט			2	5	26	עד 85%	ל"ר	20,635	1,345	7,640	0	2,550	0	9,100	11,980	6	
על פי המסומן בתשריט			2	5	26	עד 85%	ל"ר	19,215	720	4,100	0	2695	2,000	9,420	9,630	7	
על פי המסומן בתשריט			2	5	26	עד 85%	ל"ר	28,090	1,300	7,370	0	3,000	2,020	14,400	17,340	8	
על פי המסומן בתשריט			3	5	26	עד 85%	ל"ר	20,400	1390	7,880	0	2,500	0	8,480	4,030	9	
על פי המסומן בתשריט			3	5	26	עד 85%	ל"ר	20,380	1,390	7,860	0	2,500	0	8,480	4,020	10	
								305,000	12,200	69,190	0	41,895	30,775	150,940	93,400		

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר		גודל (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	צדדי	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
על פי המסומן בתשריט			0	1	6	עד 15%	ל"ר	0	0	0	300	4,110	301	שצ"פ
על פי המסומן בתשריט			*	6	31	עד 85%	ל"ר	60,000	22,900	34,900	149,500	167,00	700	מחנה צבא
על פי המסומן בתשריט			*	2	31	40%	ל"ר	0	4,000	0	6,500	13,000	600	מתקנים הנדסיים
על פי המסומן בתשריט			0	1	3.5	עד 85%	ל"ר	0	0	0	25	30	601	מתקנים הנדסיים

* מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת יקבע בשלב מתן היתר הבנייה בולמ"ב.

6. הוראות נוספות**6.1 תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח**בינוי ועיצוב אדריכלי

טרם הוצאת היתרי בניה, תוכן ע"י יוזם התכנית תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית למעט תאי שטח 600 ו-700, שתערך על ידי אדריכל ואדריכל נוף ותאושר על ידי מהנדס העיר. התכנית תוכן על פי גבולות שלבי הביצוע שיקבעו במשותף על ידי יוזם התכנית ומהנדס העיר.

תכנית העיצוב האדריכלי תתוכן תוך הקפדה על התאמה לאקלים המדברי ועקרונות בניה סולרית פסיבית.

התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: עקרונות עיצוב החזיתות, חומרי גמר, פרטי בניין טיפוסיים, פרטי הצללה טיפוסיים, עקרונות עיצוב הקולונדות, עיצוב הגגות ושיטת הטיפול בהם, הכניסות למבנים, עקרונות השילוט, חתכי בניין טיפוסיים.

תכנית הפיתוח תכלול את המרכיבים הבאים: דרכים ומדרכות, חניות, דרכי גישה לרכב חירום והצללה ולרכבי שירות, שבילים, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, קירות תמך, גדרות, מעקות, מדרגות ופיתוח שטח, גינות ונטיעות, מעבר תשתיות, ניקוז, ריהוט רחוב, תאורה ציבורית, אלמנטי הצללה, פתרון אשפה.

6.2 חניה

א. הוראות בנושא חניה לתאי שטח 1-10 יהיו כמפורט להלן:

- (1) מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, בחניה על הקרקע במבני חניה עילית ו/או בחניונים תת קרקעיים.
 - (2) פתרון החניה כולו או חלקו, יכול שיהיה במגרשים סמוכים בתנאי שמקומות החניה יבנו כחלק מתנאי ההיתר.
 - (3) החניה תהיה על פי תקן תכנית מתאר באר שבע התקף בעת מתן היתרי בניה או כל תקן אחר שיחול בבאר שבע באישור מהנדס העיר.
 - (4) הפריקה והטעינה תהיה בתחום המגרשים.
- ב. החניה בשטח מחנה צבאי תא שטח 700, תתוכן בהתאם למצבת כלי הרכב התקנית בצה"ל ובהתאם לאזורים השונים.
- ג. פתרון החניה לתא שטח 301 - שצ"פ עם הנחיות מיוחדות - יהיה ברתובות סמוכים כאמור בסעיף 4.6.2 (ג).
- ד. הכניסות למגרשים והפריקה והטעינה תהינה מדרכים 4, 6, ו-8 בלבד. לא תותר כניסות לפריקה וטעינה מהשדרה הראשית, דרך מס' 3.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

- 6.3.1 תנאים למתן היתרי בניה בכל שטח התכנית למעט תאי שטח 600 ו-700.
- היתרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים:
- א. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכנית פיתוח ובכפוף לאמור בסעיף 6.1 לעיל.
 - ב. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות הכוללות הסדרת חנית נכים ורכב תפעולי ע"י רשויות התמרון.
 - ג. תיאום נושאים סביבתיים
תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום ההיתר עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע, היחידה לאיכות הסביבה תוכל לדרוש הכנת חוות דעת סביבתית, כאמור בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) תשס"ג 2003, שתבחן את ההשפעות הסביבתיות של הפעילות המוצעת ותציע את האמצעים לצמצום ההשפעות השליליות. חוות הדעת תנותח ותיבדק ע"י היחידה לאיכות הסביבה.
 - ד. תיאום בנושא בריאות הציבור
היתרי בניה בקרית המדע ינתנו בתיאום עם משרד הבריאות.
 - ה. היתרי בניה לאנטנות תקשורת ינתנו בתיאום עם מנהל התעופה האזרחי ועם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.
 - ו. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס/הפעלה ("טופס 4") מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
 - ז. קו המתח העליון הקיים יועתק על ידי חברת חשמל על פי הזמנה ובכפוף לקבלת האישורים וההרשאות הדרושים.
 - ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ט. תנאי להוצאת היתר בניה קבלת אישור רשות הניקוז לביצוע פתרון הניקוז עפ"י מסמכי תכנית זו.
 - י. התנאים למתן היתר בניה להקמת מבנים בשטח התכנית למעט בתאי שטח 600 ו-700, יהיו:

- (1) תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 - (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

- (3) תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית בעירית באר שבע ולאגף התברואה, והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.3.2 תנאים למתן היתרי בניה בתאי שטח 600 ו-700.

- א. כל האמור בסעיף 6.3.1 לעיל, אינו חל על תאי שטח 600, 700. תנאים למתן היתרי בניה לתאי שטח 600-700 מפורטים בסעיף 4.2.2 יי לעיל.
- ג. ניקוז - תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה ביצוע מעביר מים בסמוך למסילת ברזל וקבלת אישור רשות הניקוז לביצוע פתרון הניקוז עפ"י מסמכי תכנית זו.
- ד. הבניה תעשה בהתאם לעקרונות "בניה ירוקה" ובליויי ייעוץ מקצועי לעניין זה.

6.4 תשתיות - בכל שטח התכנית למעט תאי שטח 600 ו-700

6.4.1 תחום למעבר תשתיות

הקווקו הסגול בתשריט המוגדר כתחום מסדרון תשתית עילי, תחום שטח בו תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בלבד. על אף האמור לעיל, תותר בתחום זה העברת קו מתח עליון.

6.4.2 כל התשתיות יבוצעו ע"פי הנחיות הרשויות המוסמכות.

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. בתחום רצועת קווי החשמל, כפי שמסומן בתשריט התכנית תותר הקמתם של קווי חשמל עיליים או הטמנתם של קווי חשמל תת קרקעיים.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מספר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 20.00	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי במרחקים בין העמודים (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מ' 35.00	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה

של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.6 מתקני תקשורת

בשטח התכנית למעט בתאי שטח 600 ו-700, מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7 חלוקה ורישום

החלוקה למגרשים והרישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

6.9 עתיקות

1. באתר עתיקות מס' 17916/0 הנכלל בתאי שטח: 3, 307, 400, 454, 456 תידרש חפירה ארכיאולוגית כתנאי להיתרי בניה ו/או חפירה ו/או פיתוח.
2. באתר עתיקות מס' 12985/0 הנכלל בתאי שטח: 600, 700, 304 באתר עתיקות מס' 17923/0 הנכלל בתאי שטח: 500, 700 ובאתר עתיקות מס' 17924/0 הנכלל בתאי שטח: 407, 459, 463, 500, 800 ידרש פיקוח ארכיאולוגי בעת עבודות הכשרת הקרקע לפיתוח.

6.10 עבודות עפר

1. יבוא או יצוא עפר אל ומהאתר, לא יעלה על 100,000 מ"ק.
2. במידה והיקף היבוא או היצוא יעלה על האמור בסעיף 6.10.1 יוצגו פתרונות לטיפול בחומרי חפירה /מילוי בשלבי התכנון המוקדמים ככל הניתן לאחר אישור תכנית זאת, ע"פי הנחיות מינהל התכנון במשרד הפנים כפי שיהיו בתוקף.

6.11 הוראות לניקוז משמר נגר

תכנון פני השטח יעשה באופן בו מי הנגר העילי יופנו לאזורים פתוחים שאינם על מבנים תת קרקעיים. השטחים הפתוחים הכלולים בתכנית, שאינם על מבנים תת קרקעיים, יבטיחו בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

- א. במסגרת תכנית הבינוי הפיתוח ועיצוב האדריכלי יקבעו שלבי ביצוע בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
- ב. מטלה תחבורתית
תנאי להיתר בניה לשטח עיקרי מצטבר העולה על 172,400 מ"ר (שטח עיקרי) ביעוד מחנה צבא ועוד 100,000 מ"ר (שטח עיקרי) ביעוד תעשייה עתירת ידע יהיה ביצוע גשר בדרך האורגים מעל מסילת הברזל.

7.2 מימוש התוכנית

1. מימוש התכנית יחל תוך 5 שנים מיום אישורה ומימושה יהיה בשלבים במשך 15 שנה.
2. תאי שטח 700,600 - היה ובתום 5 שנים לא יחל מימוש התכנית, תוגש תכנית חדשה לאזור כולו.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עוזי גורדון (שם), מספר זהות 006277214, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 179/102/02/5 ששמה קרית מדע באר-שבע (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 6661.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ
 א. מולי שגל יועץ תנועה וחניה נושאי תנועה וחניה
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עוזי גורדון בע"מ

קרן היסוד 15

טירת חכרמל 39026

טל. 04-8580077 פקס. 04-8580066

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מולי שגל (שם), מספר זהות 05923578
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 179/102/02/5 ששמה קרית מדע באר-שבע (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה וחניה ויש בידי תעודה מטעם מדינת ישראל (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 6785.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תנועה וחניה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

20.1.20
תאריך